

## РЕШЕНИЕ

### по результатам рассмотрения жалобы № 014/10/18.1-1518/2023

г. Якутск «20» октября 2023 г.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции), в составе:

\*\*\* – временно исполняющего обязанности руководителя Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия), председателя Комиссии;

\*\*\* – главного специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена комиссии;

\*\*\* – ведущего специалиста-эксперта отдела антимонопольного контроля Якутского УФАС России, члена комиссии;

При участии в дистанционном режиме посредством интернет-видеоконференции:

\*\*\* – представителя Окружной администрации города Якутска по доверенности № 43 от 13.01.2023 г.;

\*\*\* – заявителя,

рассмотрев жалобу №014/10/18.1-1518/2023 \*\*\* на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах (извещение: 22000010820000000200 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>),

### УСТАНОВИЛА:

В Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) 13 октября 2023 года поступила жалоба \*\*\* (далее – Заявитель) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (далее – Организатор торгов) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах (извещение: 22000010820000000200 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>), в которой содержится следующее.

Доводы жалобы:

*«Согласно части 1 статьи 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) антимонопольный*

орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) организатора торгов при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

05 сентября 2023 года организатором торгов опубликовано Извещение № 319 о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/146153> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000200.

При проведении указанных торгов нарушены установленные законодательством обязательные требования.

**Нарушение порядка размещения информации о проведении конкурентной процедуры посредством не опубликования в составе аукционной документации существенных условий.**

В силу подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о предмете аукциона, то есть о земельном участке.

Согласно пункта 1 статьи 141.2 Гражданского кодекса Российской Федерации земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.

В нарушение указанных требований законодательства аукционная документация не содержит никаких сведений о фактическом покрытии водой и занятием водным объектом озеро части территории земельного участка с югозападной стороны.

Указанный факт являются существенными для заключения договора аренды, вместе с тем, никаких сведений о нем аукционная документация не содержит.

Отсутствие исчерпывающих сведений о предмете аукциона является прямым нарушением установленных законодательством требований, а также ставит участников конкурентной процедуры в неравные условия.

*В силу части 2 статьи 1 Закона о защите конкуренции целью законодательства является обеспечение единства экономического пространства.*

*Участник конкурентной процедуры независимо от фактического местонахождения должен иметь возможность получить полные и исчерпывающие сведения о предмете торгов из аукционной документации, ознакомиться со всеми особенностями и состоянием участка.*

*Только полное указание всех фактических сведений о предмете торгов в аукционной документации создаёт равные условия для участников, фактически находящихся в других населенных пунктах и лишенных возможности лично осмотреть земельный участок.*

*Отсутствие в аукционной документации сведений о нахождении под водой территории земельного участка и занятием водным объектом озеро лишает возможности потенциальных участников торгов, находящихся в других муниципальных образованиях, получить исчерпывающую информацию о предмете торгов и принять решение.*

*Фактически в рассматриваемом случае чтобы узнать реальное положение дел на земельном участке требовалось лично прибыть и произвести осмотр территории.*

**Кроме того**, на основании подпункта 4 пункта 21 статьи 39.11 Земельного кодекса Российской Федерации аукционная документация в обязательном порядке должна содержать сведения о разрешенном использовании земельного участка.

*В силу пункта 1 статьи 611 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель обязан предоставить арендатору имущество в состоянии, соответствующем назначению имущества.*

*При этом, в соответствии с пунктом 1 статьи 612 Гражданского кодекса Российской Федерации арендодатель отвечает за недостатки сдаваемого в аренду имущества, препятствующие пользованию им.*

*Таким образом, выставленный на торги земельный участок должен быть пригоден к использованию в соответствии с разрешенным видом использования.*

*Согласно документации об электронном аукционе являющийся предметом торгов земельный участок имеет разрешенный вид использования «Сенокосшение».*

*Вместе с тем, в связи с тем, что фактически часть территории земельного участка занята водами водного объекта озеро использовать его по целевому назначению не представляется возможным, поскольку под водой сено не растет и заготавливать его там не представляется возможным.*

*В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Водного кодекса Российской Федерации водный объект - природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод,*

*На основании части 6 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации полоса земли вдоль береговой линии водного объекта является береговой полосой и*

предназначена для общего пользования, ширина береговой полосы водных объектов составляет двадцать метров.

Часть 8 статьи 6 Водного кодекса Российской Федерации предусматривает, что каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них.

Как следует из пункта 12 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пункта 12 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации под территориями общего пользования понимаются территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

Фактически на территории земельного участка, являющегося предметом аукциона, располагается водный объект озеро, также на территории земельного участка находится береговая полоса общего пользования.

Заключение договора аренды в отношении указанного земельного участка предоставляет арендатору право огородить указанную территорию и тем самым перекрыть доступ к территории общего пользования.

Согласно сформировавшейся правоприменительной и судебной практики подобное ограничение недопустимо.

В соответствии с частью 4 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции жалоба в антимонопольный орган подается не позднее десяти дней со дня подведения итогов торгов. Итоговый протокол обжалуемой конкурентной процедуры датирован 05.10.2023, в связи с чем, срок на обжалование соблюден.

На основании изложенного, руководствуясь частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

ПРОШУ:

Признать настоящую жалобу обоснованной и выдать организатору торгов предписание об аннулировании торгов – Извещение № 319 от 05 сентября 2023 года о проведении аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу <https://yakutskcity.ru/administration/torgi/146153> а также на электронной торговой площадке РТС-Тендер <https://www.rts-tender.ru> с присвоением номера процедуры 22000010820000000200».

Аукцион в электронной форме проводился на основании Распоряжения главы Окружной администрации города Якутска № 1154р от 17 августа 2023 года, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ).

Организатор торгов: Окружная администрация города Якутска.

Способ проведения закупки: аукцион в электронной форме.

Предмет договора: аренда земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах.

05.09.2023 г. на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/> размещено извещение № 22000010820000000200

13.10.2023 г. в Якутское УФАС России поступила жалоба \*\*\* (вх. № 10442-ЭП/23) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска.

16.10.2023 г. Якутским УФАС России в адрес Заявителя, организатора торгов и электронной торговой площадки направлено уведомление о поступлении жалобы № 014/10/18.1-1518/2023 и о приостановлении заключения договора до рассмотрения жалобы по существу (исх. № АК/4601/23 от 16.10.2023 г.).

19.10.2023 г. в Якутское УФАС России от Организатора торгов поступило возражение на жалобу и запрашиваемые документы (вх. № 10746-ЭП/23).

20.10.2023 г. в 11:00 рассмотрена жалоба по существу.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1 Закона о защите конкуренции, изучив имеющиеся доказательства и материалы жалобы, приходит к следующему.

В соответствии с правилами статьи 18.1 Федерального закона №135-ФЗ от 26.07.2006 «О защите конкуренции» антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в иных случаях.

Согласно части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной комиссии или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов либо в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Согласно части 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое

обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения порядка организации и проведения торгов.

Порядок подготовки, организации и проведения аукционов на право заключения договора аренды земельного участка установлен статьей 39.11 Земельного Кодекса Российской Федерации (далее — ЗК РФ).

Согласно доводам жалобы Заявитель указывает на отсутствие в аукционной документации существенных условий о земельном участке, в частности о фактическом покрытии водой и занятием водным объектом озеро части территории земельного участка.

Согласно подпункту 4 пункта 21 статьи 39.11 ЗК РФ извещение о проведении аукциона должно содержать сведения о предмете аукциона (в том числе о местоположении, площади и кадастровом номере земельного участка), правах на земельный участок, об ограничениях этих прав, о разрешенном использовании и принадлежности земельного участка к определенной категории земель, а также о максимально и (или) минимально допустимых параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения), о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения) (за исключением случаев, если в соответствии с основным видом разрешенного использования земельного участка не предусматривается строительство здания, сооружения).

Согласно аукционной документации пункту 3 приложения № 5 сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности № 07-080827 (далее – ИСОГД) границы земельного участка расположены в зоне экологического ограничения:

1. «ВД»- водоохранные зоны рек. (ПЗЗ).

В силу пункта 1 статьи 65 Водного Кодекса Российской Федерации (далее — ВК РФ) водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Пунктом 15 статьи 65 ВК РФ установлено, что в границах водоохраных зон запрещается:

1. использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных,

отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5. строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6. хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), применение пестицидов и агрохимикатов;
7. сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8. разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых.

Комиссией Якутского УФАС России установлено, что в аукционной документации Организатором торгов размещена выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 02.08.2023 г. (далее — ЕГРН), согласно которой земельный участок с кадастровым номером 14:35:106004:4036 не является местом общего пользования и не расположен в границах земель общего пользования, а также отсутствуют сведения о границах водных объектов.

Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, об основаниях возникновения прав, о правообладателях, а также иных сведений, установленных в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

На основании вышеизложенного, Комиссия Якутского УФАС России приходит к выводу о необоснованности данного довода.

В соответствии с частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции по результатам рассмотрения жалобы по существу комиссия антимонопольного органа принимает решение о признании жалобы обоснованной или необоснованной и в случае, если жалоба признана обоснованной, либо в случае установления иных не являющихся предметом обжалования нарушений (нарушений порядка организации и проведения торгов, заключения договоров по результатам торгов или в случае признания торгов несостоявшимися) принимает решение о необходимости выдачи предписания, предусмотренного пунктом 3.1 части 1 статьи 23 настоящего Закона.

Комиссия Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Саха (Якутия) по рассмотрению жалоб в порядке, предусмотренном статьей 18.1

Федерального закона «О защите конкуренции», на основании вышеизложенного, руководствуясь частью 20 статьи 18.1, статьей 23 Федерального закона «О защите конкуренции»,

**РЕШИЛА:**

1. Признать жалобу \*\*\* (677001, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, ул. Кальвица, д. 5, корп. 2, кв. 36) на действия (бездействие) Окружной администрации города Якутска (677000, Республика Саха (Якутия), г. Якутск, пр. Ленина, д. 15, ИНН 1435133907, КПП 143501001, ОГРН 1031402045124) при организации аукциона в электронной форме на право заключения договора аренды земельного участка без права капитального строительства, с видом разрешенного использования: «Сенокосение», расположенного по адресу: Республика Саха (Якутия), г. Якутск, о. Ого-Уцуохтаах (извещение: 220000108200000000200 на Официальном сайте Российской Федерации по размещению информации о торгах <https://torgi.gov.ru/>) – необоснованной.

*Решение комиссии антимонопольного органа может быть обжаловано в судебном порядке в течение трех месяцев со дня принятия решения.*

Председатель Комиссии: \_\_\_\_\_ \*\*\*

Члены Комиссии: \_\_\_\_\_ \*\*\*

\_\_\_\_\_ \*\*\*